

TECNOCASA. IL MERCATO DELLE LOCAZIONI IN ITALIA

Rallenta la corsa degli affitti. Domanda alta da parte di studenti

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i **canoni di locazione nella seconda parte del 2025 hanno messo in evidenza un aumento del 2,2% per i monolocali, del 2,3% per i bilocali e del 2,2% per i trilocali.**

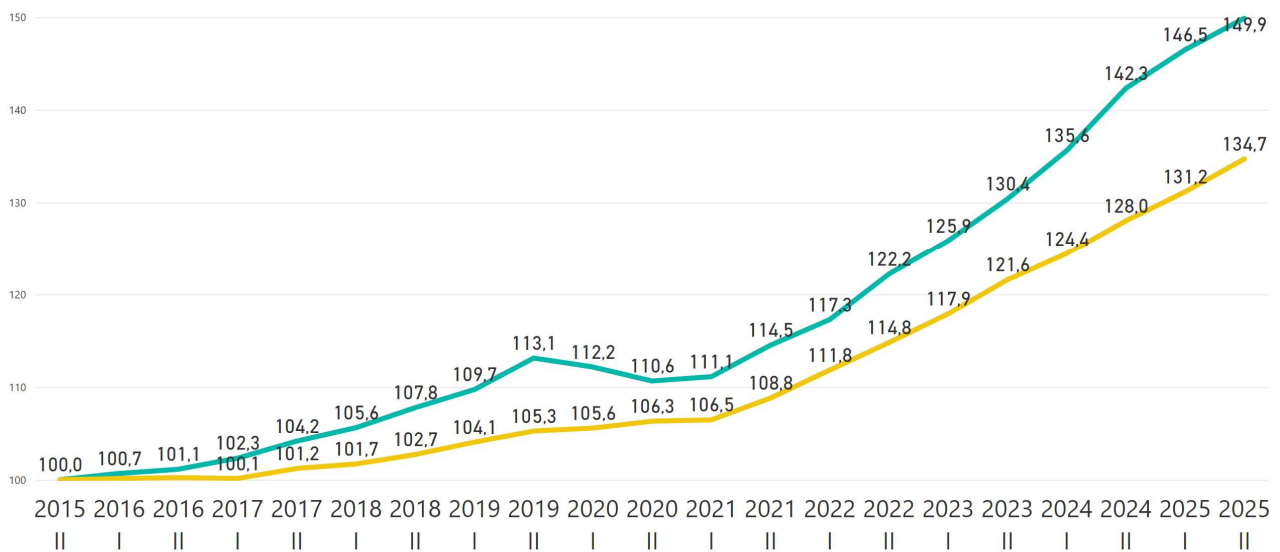
Rispetto al semestre precedente si registra un rallentamento della crescita dei canoni di locazione, dopo una fase di rialzi particolarmente sostenuti negli ultimi anni. La domanda di immobili in affitto si conferma comunque elevata: chi ha difficoltà di accesso al credito, chi sceglie di non acquistare e chi si sposta per motivi di lavoro o di studio. Tra gli studenti universitari la nostra rete segnala una crescita di chi proviene dall'estero attirati dall'offerta formativa dei nostri atenei.

L'offerta di immobili in affitto continua a risultare insufficiente rispetto alla domanda e, tra le motivazioni, il fatto che molti proprietari temono possibili situazioni di morosità da parte degli inquilini e, per questo motivo, preferiscono lasciare gli immobili sfitti.

Inoltre, nonostante il ridimensionamento del fenomeno degli short rent, soprattutto nelle grandi città, nelle località caratterizzate da intensi flussi turistici questa pratica resta ancora molto diffusa. Ne consegue una contrazione del numero di abitazioni destinate al mercato della locazione residenziale.

Andamento dei canoni di locazione (Bilocali)

● GRANDI CITTÀ ● CAPOLUOGHI DI PROVINCIA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel secondo semestre del 2025 Milano e Bologna registrano un calo dei valori. A Milano i canoni di locazione hanno raggiunto livelli difficilmente sostenibili: 840 € per un monolocale, 1130 € per un bilocale e 1525 € per un trilocale.

Genova e Palermo evidenziano l'aumento dei canoni più significativo.

Anche nei **capoluoghi di provincia** i canoni di locazione risultano in aumento: +1,9 % per i monocalci, +2,7% per i bilocali e +2,4% per i trilocali. Anche in questo segmento del mercato, tuttavia, la crescita appare più contenuta rispetto al semestre precedente.

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI CANONI DI LOCAZIONE - Il semestre 2025

Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Bari	0,3	3,5	1,9
Bologna	-1,5	-0,6	-1,1
Firenze	1,6	1,9	2,6
Genova	6,6	4,8	3,9
Milano	0	-0,7	0,2
Napoli	2,4	1,2	2,1
Palermo	8,7	4,9	4,8
Roma	2,0	1,9	2,2
Torino	1,9	4,3	3,5
Verona	-0,2	2,0	2,3

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

CANONI MEDI MENSILI DI LOCAZIONE - Il semestre 2025

Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Bari	470	640	775
Bologna	680	830	1000
Firenze	700	880	1060
Genova	410	530	640
Milano	840	1130	1525
Napoli	530	725	910
Palermo	390	490	610
Roma	725	950	1210
Torino	410	550	710
Verona	520	680	820

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

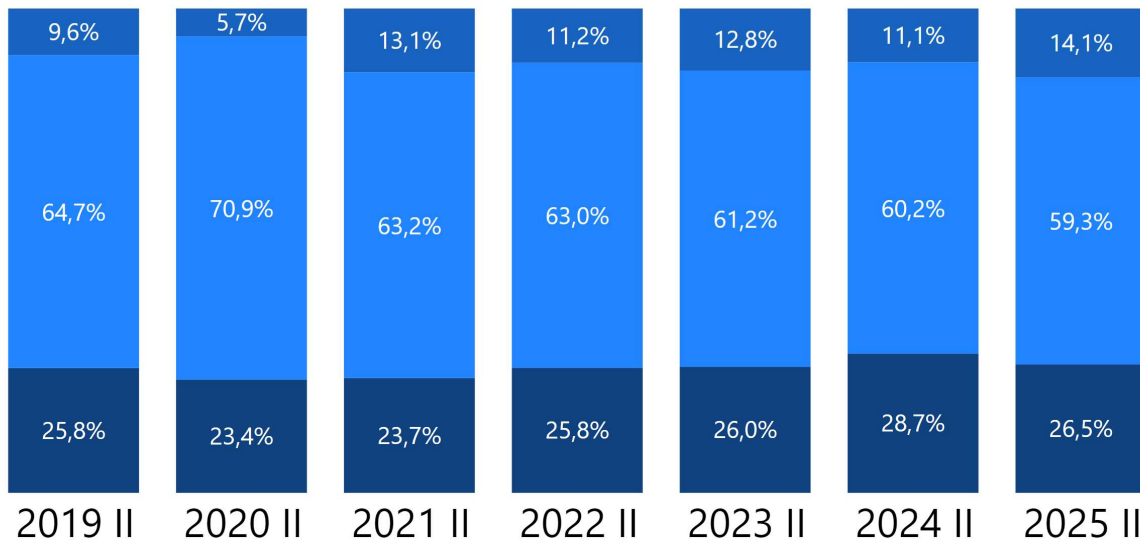
Nel secondo semestre del 2025 i contratti di locazione stipulati per scelta abitativa rappresentano il 59,3%, in lieve diminuzione rispetto al 60,2% registrato un anno prima. Cresce invece **la quota dei contratti destinati agli studenti universitari, che sale al 14,1% rispetto all'11,1% dell'anno precedente.**

I contratti a canone libero raggiungono il 39,5%, rispetto al 38,9% precedente, mentre resta stabile la quota dei contratti transitori, pari al 33,4%.

I tempi di locazione nelle grandi città si sono attestati a 34 giorni, contro i 31 rilevati un anno fa.

Motivo locazione - Italia

● Lavoro ● Scelta abitativa ● Studio

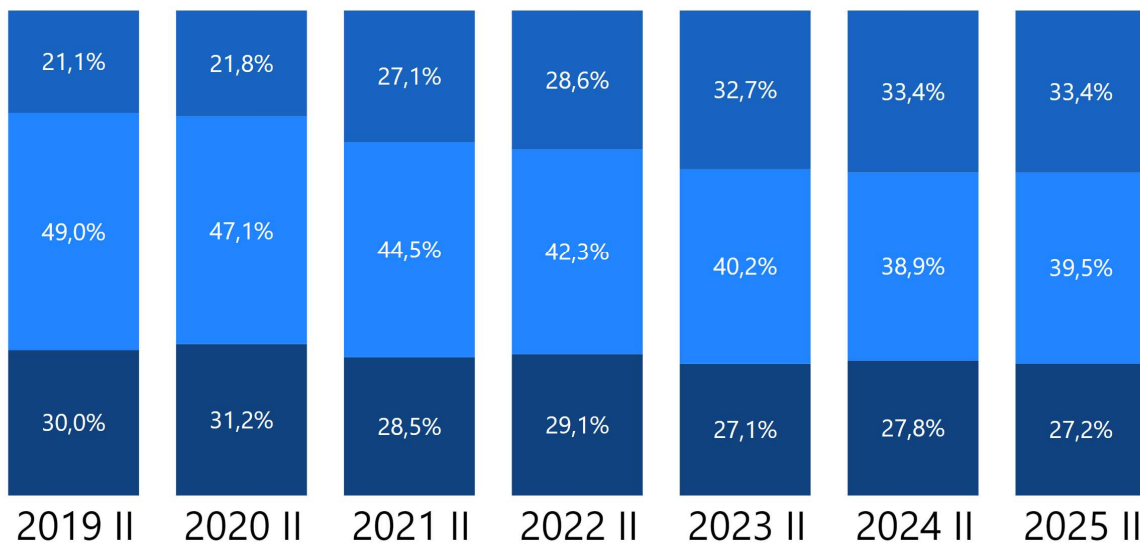


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I dati rappresentati si riferiscono al secondo semestre di ogni anno

Tipologie contratti di locazione - Italia

● Canone concordato ● Canone libero ● Transitorio



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I dati rappresentati si riferiscono al secondo semestre di ogni anno